

天河龙洞粮库建设工程（建筑工程）招标控制价 编制说明

广州市天河区建设工程项目代建局：

受贵单位委托，我司遵循客观、公正、科学、合理、实事求是的原则，对“天河龙洞粮库建设工程（建筑工程）”进行了招标控制价编制，本次编制是在建设单位提供的相关资料基础上进行的，建设单位对其提供资料的真实性、完整性和有效性负责，现将编制情况报告如下：

一、项目概况

- （一）建设单位：广州市天河区建设工程项目代建局；
- （二）项目名称：天河龙洞粮库建设工程（建筑工程）；
- （三）设计单位：广州市城市规划勘测设计研究院有限公司；
- （四）编制单位：广东省国际工程咨询有限公司；
- （五）工程地点：广州市天河区

（六）项目规模：该工程位于广州市天河区龙洞街道，总用地面积42535.22m²，总建设用地32828.51m²，总建筑面积41841m²。项目建设内容主要包括新建3栋楼房仓、1个油罐组、1栋物资库、1栋综合服务楼（含教育展示中心）、1栋一站式服务中心及相关工艺设备等，配套建设围墙、道路广场及绿地等室外工程。

（七）招标范围：包括但不限于：建筑工程、装饰装修工程、外立面工程、电气工程、消防工程、智能化统工程、给排水工程、通风及防排烟工程、电梯工程、充电桩、热水工程、园林景观工程、抗震



支吊架、室外及配套工程、现状场地拆除、土石方工程、挡土墙、临时用电、临时用水、高低压变配电、外电引入工程、永久用水、抗震支架、标识标牌等，不包含 5G 通信工程。具体内容详见招标图纸和工程量清单。

二、编制原则和依据

我司遵循客观、公正、科学、合理、实事求是的原则，根据建设单位提供的资料，采取清单计价方式进行编制。

（一）工程量计算依据：

1. 图纸依据：施工图审查通过的《天河龙洞粮库建设工程(建筑工程)勘察设计施工图设计文件》。

2. 《房建建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)、《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)、《园林绿化工程工程量计算规范》(GB50858-2013)。

（二）计价依据：

1. 依据施工图并按照《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013) 计算；

2. 定额依据：《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》等。

（三）取费标准

1. 绿色施工安全防护措施费：建筑与装饰工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 19%；安装工程以分部分项的人工费与施工机

具费之和的 35.77%；室外工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 16.5%；绿化工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 10%。

2. 暂列金额：以分部分项工程费的 8%计算；

3. 预算包干费：建筑与装饰工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7%计算；安装工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 10%计算；室外工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 6%计算；绿化工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 6%计算。

4. 增值销项税：分部分项工程费、措施项目费、其他项目费之和的 9%计算；

（四）人工、材料、机械台班、管理费和利润标准：

1. 人工、材料、机械台班单价执行《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 6 月广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》（穗建造价〔2025〕102 号），其中定额人工系数按 1.078 计算，钢筋、水泥、碎石、混凝土等发布区间价格的材料按低值计取。未有发布综合价格信息的材料价格参考周边城市信息价或同期市场价。汽油、柴油按广东省发展改革委发布的最高批发价格计取。

2. 管理费：执行各专业综合定额《管理费分摊费率表》列明的费率；

3. 利润标准：建筑工程和安装工程按人工费与施工机具费之和的 20%计算，市政工程按人工费与施工机具费之和的 15%计算，园林绿化工程按人工费与施工机具费之和的 18%计算。

三、项目资金来源

根据《广州市天河区发展和改革局关于天河龙洞粮库建设工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2025〕29号），本项目资金来源为天河区财政资金。

四、立项批复情况：

1. 根据《广州市天河区发展和改革局关于天河龙洞粮库建设工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2025〕29号）批复，本项目总投资约64004万元，其中工程费用约39203万元，工程建设其他费用约23502万元，预备费约1299万元。

2. 根据《广州市天河区住房和城乡建设局关于天河龙洞粮库建设工程概算的复函》（穗天住建园函〔2025〕1818号）批复，本项目概算总投资为605995194.64元，其中工程费用371614806.82元，工程建设其他费用222088434.52元（其中建设用地费为183971464.68元），预备费12291953.30元。

五、编制情况说明

1. 23#散粮仓仓身层顶板模板支撑平台按搭设的水平投影面积计取，综合考虑平台的安装、拆卸、周转与摊销、租赁等的费用，单价由投标单位自行考虑，不因平台方案的变化而调整单价，平台的搭设需满足安全文明施工的要求。

2. 23#散粮仓拉梁模板支撑平台综合考虑在拉梁的模板单价中，不因平台方案的变化而调整单价，平台的搭设需满足安全文明施工的要求。

3. 引孔的数量预算根据图纸数量暂估，结算工程量以现场实际引

孔数量为准。

4. 因目前暂未出具施工平面布置图，无法确定塔吊、施工电梯、静力压桩机具体数量，暂按塔吊 2 台、施工电梯 7 台、静力压桩机 2 台考虑。

5. 土方消纳费按 5 元/m³ (不含税) 计算，消纳费工程量按余方弃置工程量计算。

6. 拆除场地内旧钢筋混凝土基础暂按图纸量 5000m³，钢筋残值回收暂按 40kg/m³，拆除废料外运工程量结算以现场签证确认据实计算，外运运距由投标人综合考虑。

7. 本项目应用原场地土源回填，进场施工时先就现状地面标高进行场平及开挖承台、基坑，平整到设计高程，回填土缺方采用外购土方式，外购土的土源、运距及相关费用有投标人在投标报价中综合考虑，外购土工程量结算时按实计算。

8. 本项目综合脚手架防护网需采用冲孔金属板安全网，需满足《广州市住房和城乡建设局关于房屋建设工程推广使用封闭式外脚手架冲孔金属板安全网等的通知》（穗建质[2025]131 号）的规定。

9. 本工程文明工地增加费、工程优质费不计提，投标人需按招标文件要求的获奖等级执行，相关费用由投标人在投标费率中综合考虑。

10. 投标人应充分考虑本项目实施场地情况，因场地不足引起的额外场地租用、材料转运、办公用房等临设的租用、工人于工地外的住宿安排及交通安排措施费用，投标人应自行在实施方案（或施工组

织方案中) 进行考虑或优化, 该费用由投标人在投标下浮率中综合考虑, 发包人不另外计算相关费用。

四、招标控制价编制金额

本工程招标控制价编制金额为 356699717.19 元。

附 件: 《招标控制价》

广东省国际工程咨询有限公司

